

Stellungnahme zum Antrag der SPD-Fraktion, Thema wildes Bauen im Außenbereich

Die SPD-Fraktion hat sich zum Thema wildes Bauen im Außenbereich an die Verwaltung gewandt. Hierauf gehen wir wie folgt ein:

Bei Bekanntwerden von Verstößen gegen die Baugenehmigung oder Festsetzungen des Bebauungsplans durch Anzeige oder bauaufsichtliche Kontrollen werden diese zunächst priorisiert, hierbei werden Kriterien wie Schutz vor Gesundheitsgefahren, Beeinträchtigungen von Schutzgütern wie Natur und Umwelt, Beeinträchtigung von Nachbarn, Schwere des Verstoßes etc. zu Grunde gelegt; das Vorgehen gegen vorliegende Verstöße erfordert eine Einzelfallentscheidung, damit auch Besonderheiten berücksichtigt werden können.

Im Innenbereich kommen neben den in den letzten 5 Jahren knapp 300 geahndeten Fällen im Rahmen der Bauüberwachung eine Vielzahl an vorhabenbezogenen Fällen hinzu, die innerhalb eines laufenden Verfahrens auffallen; so wurden beispielsweise 17 Nutzungsuntersagungen sowie mehrere Rückbauverfügungen erlassen.

Über viele Jahre hinweg sind illegale Bauten im Außenbereich entstanden. Diese Entwicklung ist nicht nur auf dem Gebiet der Stadt Lahr zu beobachten, sondern auch landesweit ein präsent Thema. Die Baurechtsbehörde der Stadt Lahr war nicht untätig, es gibt etliche Beispiele, in denen gegen unrechtmäßige Zustände vorgegangen wurde. Hierzu zählen 37 Fälle, deren Bearbeitung in den letzten 1,5 Jahren begonnen wurde und sich auch teilweise noch in Bearbeitung befinden. Hinzu kommen ca. 15-20 Fälle, die aufgrund von mündlichen Rückbauverfügungen durch den Bauaufseher vor Ort umgesetzt wurden.

Die Abteilung Bauordnung entscheidet im Einzelfall, ob sie gegen unrechtmäßige Zustände einschreitet. Der Gesetzgeber hat bewusst darauf verzichtet, die Baurechtsbehörden zum generellen Einschreiten zu verpflichten, sondern hat ihr in allen relevanten Eingriffsregelungen ein Ermessen hinsichtlich des „ob“ und „wie“ des Einschreitens eingeräumt, so auch hinsichtlich unzulässiger Schottergärten.

Auch hierbei handelt es sich landesweit um ein präsent Thema. Der Gesetzgeber schreibt vor, dass die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Wesentliches Merkmal einer Grünfläche ist der „grüne Charakter“; es handelt sich um eine durch Bewuchs geprägte nichtbauliche Nutzung. Dies schließt Steinelemente nicht aus, wenn sie eine nur untergeordnete Bedeutung haben. Bei der Prüfung eines solchen Falles kommt es auf das Gesamtbild an, dies erfordert stets eine umfassende Einzelfallbetrachtung. Zunächst wird die Schwere des Falls überprüft und die Priorität festgelegt. Das Einschreiten gegen unzulässige Steingärten beschränkt sich somit lediglich auf gravierende Fälle, in denen Steingärten „unnötig groß bzw. zu massiv“ angelegt wurden.

Verstöße dagegen wurden aufgrund geringer personeller Kapazitäten und der stetig zunehmenden Zahl an Bauüberwachungsfällen mit höherer Priorität bislang nicht verfolgt. Auch künftig können Schottergärten im Hinblick auf die geringe Anzahl und weit gravierender baurechtlicher Verstöße nicht vorrangig bearbeitet werden. Dies wird auch in anderen Baurechtsbehörden so praktiziert.

Ein zunehmender Handlungsbedarf für die Intensivierung der Bauüberwachung hat die Verwaltung erkannt und für den Stellenplan 2022 zwei Stellen (Sachbearbeitung und Bauaufsicht) beantragt. Das Besetzungsverfahren für die Stelle des Bauaufsehers ist mittlerweile beendet. Diese Stelle konnte zum 01.07.2023 besetzt werden. Eine Sachbearbeiterin wurde bereits zum 01.12.2022 eingestellt.